

ACCO ESTATE ApS
(CVR nr. 36 03 33 20)Kongensgade 55
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28 / 2 2017

Dirigent


Susanne Søfeldt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016, passiver	10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for ACCO ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. februar 2017

Direktion:



Susanne Søfeldt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til den daglige ledelse i ACCO ESTATE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACCO ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 24. februar 2017

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-Nr: 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ACCO ESTATE ApS Kongensgade 55 5000 Odense C CVR-nr.: 36 03 33 20 Stiftet: 1. juli 2014 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Susanne Søfeldt
Revisor	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev lige knap som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, men årets resultat anses for acceptabelt under de givne omstændigheder.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ACCO ESTATE ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år	Restværdi: 80 %
Forbedringer	20 år	Restværdi: 0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

<u>Note</u>	<u>2016 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	292.237	285
1. Personalemkostninger	-214.435	0
Afskrivninger	-48.462	-48
DRIFTSRESULTAT	29.340	237
2. Finansielle indtægter	0	55
3. Finansielle omkostninger	-93.665	-153
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-64.325	139
4. Skat af årets resultat	13.688	-30
ÅRETS RESULTAT	<u>-50.637</u>	<u>109</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	-50.637	109
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>-50.637</u>	<u>109</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2016 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
5. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	3.995.818	4.044
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.995.818</u>	<u>4.044</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.510	23
	<u>146.510</u>	<u>23</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>159</u>
Likvide beholdninger	<u>82.604</u>	<u>72</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>229.114</u>	<u>254</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.224.932</u></u>	<u><u>4.298</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2016 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
6.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	50.000	50
	Overført resultat	58.966	110
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	<u>108.966</u>	<u>160</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>60.989</u>	<u>46</u>
7.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	1.914.562	2.026
	Deposita	<u>390.000</u>	<u>390</u>
		<u>2.304.562</u>	<u>2.416</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	120
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.603.871	1.492
	Anden gæld	<u>26.544</u>	<u>64</u>
		<u>1.750.415</u>	<u>1.676</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>4.054.977</u>	<u>4.092</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.224.932</u>	<u>4.298</u>
8.	EVENTUALPOSTER		
9.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
10.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
11.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Der er foretaget sammendrag af poster.

	<u>2016 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Løn og gager	161.775	0
Andre udgifter til social sikring m.v.	2.660	0
	<u>164.435</u>	<u>0</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
 2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	<u>0</u>	<u>55</u>
 3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	31.535	139
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	62.130	14
	<u>93.665</u>	<u>153</u>
 4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	14.748	46
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning ..	<u>-28.436</u>	<u>-16</u>
	<u>-13.688</u>	<u>30</u>

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	4.092.742
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2016	4.092.742
Afskrivninger 1. januar 2016	48.462
Årets afskrivninger	48.462
Afskr. 31. december 2016	96.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	3.995.818

6. EGENKAPITAL:

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2016
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	109.603	0	-50.637	58.966
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>159.603</u>	<u>0</u>	<u>-50.637</u>	<u>108.966</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 50 anparter á kr. 1.000.

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.146.324</u>	<u>2.034.562</u>	<u>120.000</u>	<u>1.430.000</u>

NOTERNote

8. **EVENTUALPOSTER M.V.:**
Eventualaktiver og eventualforpligtelser:
Ingen.
9. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.034 er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 2.310 med pant i ejendommen Kongensgade 55 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 3.996.
10. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**
Ejerforhold:
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:
- ACCO Invest Holding ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C
11. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE
BEGIVENHEDER:**
Ingen.